

Aihe	Hallituksen kokous	
Aika	6.4.2021 klo 17-18.30	
Paikka	Teams-kokous / Tapiolan Lämpö Oy, Kalevalantie 5, Espoo kokoustila Ilmari	
Läsnä	Esko Sohlo	puheenjohtaja
	Noora Ainesjärvi	jäsen
	Toni Koskinen	jäsen
	Aapeli Laitinen	jäsen
	Kristian Thomasson	jäsen
	Pia Akselin	isännöitsijä vt, sihteeri
	Tomi Tikkinen	Tapiolan Lämpö
Poissa	-	

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus, laillisuus ja päätösvaltaisuus
Puheenjohtaja avasi kokouksen. Kokous on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on paikalla.
2. Työjärjestyksen hyväksyminen
Päätös:
 - 2.1. Hyväksyttiin kokouskutsun asialista lisäyksillä 7: Ilmalämpöpumppu ja 10: Pelastussuunnitelma.
3. Edellisten kokousten pöytäkirjat
Päätös:
 - 3.1. Merkittiin tiedoksi, että pöytäkirjat 2 ja 3/2021 ovat hyväksytyt ja allekirjoitettuja Assentlyssä.
4. Kokouksen 4/2021 tehtävälista
Päätös:
 - 4.1. Käytiin läpi tehtävälista ja päivitettiin ajantasainen tieto.
 - 4.2. Päätettiin, että osakasmuutostöihin kutsutaan aina taloyhtiön edustajaksi valvonta Tapiolan Lämmön tekniseltä asiantuntijalta. Valvonnan kustannuksista vastaa osakas.
 - 4.3. Päätettiin, että valvontaa vaativien osakasmuutostöiden valvontaan kutsutaan valvojaksi Tapiolan Lämmön tekninen asiantuntija.
 - 4.4. Hallitus pyysi kirjallista prosessikuvausta osakkaan muutostyön käsittelystä, joka voidaan julkaista Veräjäkallion nettisivuille. (Akselin).
5. Taloustilanne
Päätös:
 - 5.1. Käytiin läpi talousarviovertailu sekä maksuvalmiuslaskelma (liitteet 1 ja 2).
 - 5.2. Lisäksi liitteenä tase, vastikerahoituslaskelma ja pääkirja (liitteet 3-5).
6. Vastikerästit
Päätös:
 - 6.1. Käytiin läpi rästit 31.3.2021 (liite 6), ja todettiin, ettei merkittäviä vastikerästejä ole.
 - 6.2. Lisäksi käytiin läpi ennakot (liite 7).
7. 2021-22 korjaukset
 - 7.1. Piharemontin valmistelu
 - Käytiin läpi piharemontin hintavertailu (liite 8).

- Merkittiin tiedoksi, että xxx ja yyy ovat käyneet kiinteistöllä hankkeen läpi yhdessä Sohlon ja Laitisen kanssa. xxx vaikutti vakuuttavammalta urakoitsijalta sekä keskustelujen että referenssien osalta.
- Molempien urakoitsijoiden ehdotus latausputkituksen toteutukseksi oli, että maahan upotettava putkitus tuodaan läpi sokkelista, ja kaapeli vedetään vasta, kun tarvittava kaapelin laatu- ja kapasiteettivaatimus on tiedossa.
- Merkittiin tiedoksi, että Tapiolan Lämpö on kutsuttu valvojaksi ja he ovat käyneet läpi tarjoukset.
- Hallitus totesi, että järkevintä on toteuttaa sekä vedeneritys-salaojaurakka että pihaurakka. Vedeneritys on tulossa elinkaarensa päähän, ja suuri osa pihatyöstä menettäisi vedeneritystyön yhteydessä.
- Todettiin myös, että kahdelle urakoitsijalle jaetussa urakassa riskinä on urakoitsijoiden välisten vastuiden jako sekä aikataulujen pitävyys.
- Päätettiin pitää tarkempi urakkaneuvottelu on tarpeen esim. valittavien kasvien ja muiden yksityiskohtien osalta sekä sokkelin timanttikorouksen sisältyminen latausputkituksen kustannukseen.
- Päätettiin varata lisätöihin n. 10% urakan kustannuksista.
- Päätettiin esittää yhtiökokoukselle yhdistetyn vedeneritys-salaoja- ja pihaurakan tekemistä yhden urakoitsijan toteuttamana.
- Päätettiin jatkaa urakkaneuvotteluja yhtiökokouksen päätöksen jälkeen.

7.2. Kattoremontin tilanne

- Merkittiin tiedoksi, että urakkasopimus on viimeistely ja odottaa allekirjoittamista. Kerabit Pro vahvistaa, aloittavako singelin poistolla jo huhtikuun puolivälissä. Varsinainen urakka käynnistyy toukokuun puolivälistä. Urakoitsija ilmoittaa tarkemman aikataulun n. 2 pv ennen töiden käynnistymistä.
- Hallitus on tiedottanut osakkaita Veräjäkallionkatu 1:n nettisivujen kautta.

7.3. Urakoiden rahoitus

- Yhtiökokouksen lainavaltuus kattourakkaan on 70.000€. Mikäli pihaurakan kustannukset ovat n. 100-110.000€, olisi kokonaislaina n. 190.000€. Arvioitu pääomavastikkeen suuruus 1% korolla 10 vuoden lainalla on n. 0,76€/m²/kk.
- Päätettiin esittää yhtiökokoukselle, että pääomavastikkeen periminen käynnistetään 1.8.2021 alkaen.
- Päätettiin pyytää tarjoukset lainasta em. ehdoin. (Tikkinen)

7.4. Ilmanvaihtoremontin tilanne

- Ilmanvaihtoremontti voidaan käynnistää syksymmällä, kun kattourakka on valmis ja koronatilanne on helpottanut huoneistokäyntien toteuttamiseksi.

7.5. Parvekelasitusten tarkastus

- Tarkistus odottaa koronatilanteen helpottamista.

7.6. Ilmalämpöpumppu

- Päätettiin tarkistaa Sami Holmbergilta, onko kondenssiveden johtaminen avoastiaan mahdollista osakkaan ehdotuksen mukaisesti niissä asunnoissa, joissa sadevesijärjestelmän purku on alakerran terassille. (Tikkinen)
- Päätettiin esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että huoneistoihin saadaan asentaa ilmalämpöpumppuja jäähdytystarkoitukseen (ei lämmitys). Osakkaan tulee siinä tapauksessa tehdä sopimus yhtiön kanssa laitteen yllä- ja kunnossapidosta sekä poistamisesta. Mikäli periaatepäätös on tehty 2020 yhtiökokouksessa, ei uutta päätöstä tarvita.

8. 2021 talousarvion päivitys

Päätös:

- 8.1. Päätettiin esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle päivitetty talousarvio, johon on täsmennetty oikea lainatarve, täsmentyneet urakkakustannukset sekä uuden pääomavastikkeen alkaminen.

9. Ylimääräisen yhtiökokouksen valmistelu

9.1. Päätettiin esittää yhtiökokoukselle:

- yhdistetyn vedeneristys-salaoja- ja pihaurakan tekemistä.
- Yhtiökokouksen lainavaltuuksien kattourakkaan on 70.000€. Mikäli pihaurakan kustannukset ovat n. 100-110.000€, olisi kokonaislaina n. 190.000€. Arvioitu pääomavastikkeen suuruus 1% korolla 10 vuoden lainalla on n. 0,76€/m²/kk.
- Päätettiin esittää yhtiökokoukselle, että pääomavastikkeen periminen käynnistetään 1.8.2021 alkaen.
- Mikäli pihaurakan kustannukset ovat n. 110-120.000€, olisi kokonaislaina n. 190.000€. Arvioitu pääomavastikkeen suuruus 1% korolla 10 vuoden lainalla on n. 0,76€/m²/kk.
- Päätettiin esittää yhtiökokoukselle, että pääomavastikkeen periminen käynnistetään 1.8.2021 alkaen.

9.2. Yhtiökokouksen mukana jaetaan myös tiedote kattourakan aikataulusta

9.3. Päätettiin kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous 28.4.2021 klo 17.30 Teams, virallisena kokouspaikkana Tapiolan Lämmön kokoustila, johon voi saapua enintään 6 tai voimassa olevien koronarajoitusten mukaisesti.

10. Pelastussuunnitelma

10.1. Yhtiöllä on ollut sähköinen pelastussuunnitelman Pelsun (nykyinen Caverion) järjestelmässä. Tästä on tehty aiemmin päätös luopua sähköisestä järjestelmästä. Akselin muistutti, että pelastussuunnitelman lakisääteisen sisällön oikeellisuudesta vastaa hallitus, mikäli palvelua ei ole ostettu ulkopuoliselta asiantuntijalta.

10.2. Päätettiin, että Caverionin palvelusopimusta jatketaan, mikäli vuosimaksu pysyy edelleen nykyisessä suuruudessa.

11. Isännöinti ja työnjako isännöitsijä-hallitus

11.1. Tomi Tikkinen esittäytyi ja Pia Akselin kertoi Tapiolan Lämmön isännöintitoiminnasta (liite 9).

12. Hallituksen työnjakotilanne

12.1. Päätettiin palata hallituksen keskinäiseen työnjakoon erillisessä palaverissa hallituksen kesken.

13. Muut asiat

13.1. Merkittiin tiedoksi Kotikadun viesti: A ja B rappujen ovikoodilaitteisiin ei tule virtaa, sulake ok. Ei toimi käsikäytölläkään. Sulake ja ohjauskytkin B-rapussa. Siirretty sähköliikkeelle.

16.3. Vian etsintä. Lasiputkisulake palanut keskuksen sisältä. Sulakkeen vaihto ja ovikoodien toimintojen testaus tehty ja korjattu.

14. Seuraava hallituksen kokous

14.1. Päätettiin pitää seuraava hallituksen kokous 28.4.2021 ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen.

Akselin ja Tikkinen poistuivat kokouksesta klo 19.40.

15. Isännöitsijän valinta

15.1. Merkittiin tiedoksi, että Annika Järven tehtävä isännöitsijänä on päätynyt 12.3., ja merkittiin hänen nimenkirjoitus- ja tilinkäyttöoikeutensa päättyneeksi 12.3.

15.2. Merkittiin tiedoksi, että Pia Akselin on hoitanut isännöitsijän sijaisuutta 12.3. alkaen.

15.3. Päätettiin valita isännöitsijäksi 6.4.2021 alkaen Tomi Tikkinen, IAT, ja myöntää hänelle yhtiön nimenkirjoitus- ja tilinkäyttöoikeudet.

16. Kokouksen päättäminen

16.1. Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 20.00.

Pöytäkirjan vakuudeksi:

Esko Sohlo
puheenjohtaja

Noora Ainesjärvi
jäsen

Toni Koskinen
jäsen

Aapeli Laitinen
jäsen

Kristan Thomasson
jäsen

Pia Akselin
sihteeri

Tomi Tikkinen
isännöitsijä